



Nos réf. : PA/VD/A.I. 07.04701

Le 21 novembre 2007.

Avis d'initiative

VOTRE DEMANDE : --

OBJET DE LA DEMANDE : : Augmentation des loyers 2008.

DOCUMENTS DE REFERENCE : --

Le Conseil Consultatif, en sa dernière séance de ce lundi 19 novembre 2007, a décidé à l'unanimité de porter à votre connaissance les réflexions suivantes concernant la hausse des loyers 2008.

- La politique d'augmentation des loyers pratiquée depuis plusieurs années, du moins depuis la présence des membres du CoCoLo au C.A., a été justifiée par le même but : permettre des investissements ; cette politique a engendré plus de 10 millions d'euros de réserve. A l'heure actuelle, aucun investissement digne de ce nom n'a cependant été effectué, mis à part des travaux d'entretien tels que l'imprégnation des châssis etc. De ce fait, les locataires ont été partiellement "floués". Ne devrait-on pas plutôt envisager la dépense de ces 10 millions d'euros avant de mettre en place cette politique-d'augmentation ?
- Ne peut-on pas se contenter de la "spirale primaire", c'est-à-dire de l'augmentation des revenus - indexation des valeurs vénales, - loyer de base, ce qui engendrera automatiquement une hausse des revenus de la société, et permettra un investissement qui, à son tour, engendrera automatiquement l'année suivante une nouvelle hausse des revenus de la société (→ + valeur vénale, + loyer de base).
- Pourquoi ajouter à la "spirale primaire" une nouvelle spirale par l'augmentation directe du loyer de base, permettant un programme d'investissements et de travaux lourds, ayant comme conséquence, elle aussi, une augmentation l'année suivante de la valeur des bâtiments, → loyer de base etc. ?
- Ne devrait-on pas être sûr de l'engagement de L'H.M. que les investissements programmés seront effectivement réalisés ?
- L'H.M. est-elle une société immobilière ou une société de logements sociaux ?
- Pourquoi les résidents doivent-ils payer déjà les programmes de construction alors qu'une réserve existe ?
- Pourquoi effectuer aujourd'hui des rattrapages sur les imputations de travaux aux logements, et ce avec plus de dix ans de retard. (Cité Hof-ten-berg) ?
- Les intérêts financiers de la société sont mis au premier plan... et non les intérêts des résidents.



- Certains administrateurs formant notre conseil ont dans leur "programme" l'objectif de défendre les familles. Dans la conjoncture actuelle, la politique du conseil d'administration n'est-elle pas anti-familiale, voire antisociale ?
- Etes-vous prêts, Mesdames, Messieurs les administrateurs, à défendre ce point de vue devant les locataires... ?
- L'augmentation s'ajoute à la hausse des produits de base, pain, lait, céréales, énergie, ainsi que, pour certaines familles, à une double imposition et des décomptes (charges, chauffages) exigés en série...
- La hausse ne va-t-elle pas augmenter le nombre de loyers impayés ou payés avec retard, au risque que l'effet souhaité soit inversé ?

Le Conseil Consultatif des Locataires ne peut adhérer au programme d'une double augmentation. Il demande que soit mûrement réfléchis les risques et les conséquences sur les résidents, les familles. Ce n'est pas à nous locataires, de payer le prix fort d'une absence de décision du Comité de gestion ou du C.A., de l'absence d'investissement linéaire et régulier. Le moment et la méthode nous semblent mal choisis au vu de la conjoncture actuelle.

Woluwe-Saint-Lambert, le 21 novembre 2007.

Par délégation,

Patrick Allaer,
Président

Remis en séance du Conseil d'Administration de L'Habitation Moderne
le 21 novembre 2007.